

Grundsätze für die Vergabe von Genossenschaftswohnungen

der Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG

(§§ 13, 14, 15 und 28 der Satzung)

1. Allgemeines

Jedes Mitglied der Genossenschaft hat das Recht auf wohnliche Versorgung und auf die Inanspruchnahme von Dienstleistungen und Einrichtungen der Genossenschaft nach den dafür getroffenen Bestimmungen. Es ist ferner zur Teilnahme an sonstigen Vorteilen berechtigt, die die Genossenschaft ihren Mitgliedern gewährt.
Satzungsgemäß entscheiden Vorstand und Aufsichtsrat nach gemeinsamer Beratung durch getrennte Abstimmung über die dabei anzuwendenden Grundsätze für die Vergabe von Genossenschaftswohnungen und für die Benutzung von Einrichtungen der Genossenschaft. Die Gremien haben nachstehend ein Wohnungsvergabeverfahren entwickelt, welches die Zuteilung der für eine Erst- oder Neuvermietung anstehenden Wohnungen regelt.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde im Text die männliche Ausdrucksform gewählt, wobei sich alle Ausführungen auf Angehörige aller Geschlechter beziehen.

2. Allgemeine Grundsätze

- Wohnungsgesuche und Wohnungsdirektanfragen können ausschließlich Genossenschaftsmitglieder an die Genossenschaft richten.

- Bei Anmietung einer Genossenschaftswohnung müssen die gemäß § 17 Abs. 3 der Satzung zu erbringenden Pflichtanteile durch die Vertragspartner nachgewiesen werden.

- Das Nutzungsrecht für eine Genossenschaftswohnung setzt den vorherigen Abschluss eines schriftlichen Dauernutzungsvertrages voraus.

- Das Nutzungsrecht für an Belegungsrechte gebundene Wohnungen setzt ggf. zusätzlich den Besitz der hierfür erforderlichen Bezugsvoraussetzungen des Bewerbers voraus.

- In der Regel sind bei Abschluss eines Dauernutzungsvertrages keine Mietsicherheiten zu leisten. Sollte die Bonitätsprüfung eines Wohnungsbewerbers jedoch eine mietvertragliche Sicherheitsleistung erforderlich machen, gelten für diese die gesetzlichen Bestimmungen (§ 551 BGB). Auch behält sich die Genossenschaft vor, eine selbstschuldnerische Bürgschaft zur Absicherung mietvertraglicher Pflichten als Anmietungsvoraussetzung zu benennen. Über die Erforderlichkeit zur Stellung von Mietsicherheiten entscheidet der Vorstand.

- Der Abschluss eines Dauernutzungsvertrages für eine Genossenschaftswohnung setzt ein Mindestalter von 18 Jahren der vertragsführenden Mitglieder voraus.

- Das Wohnungsangebotsverfahren an wohnungssuchende Mitglieder wird auf Mietinteressenten ausgeweitet, sofern die Anschlussvermietung gefährdet erscheint oder keine wohnungssuchenden Mitglieder für den zu vergebenden Wohnungstyp registriert sind.

- Die Vergabe von zur Vermietung anstehenden Wohnungen liegt in der Verantwortung des Vorstandes.

3. Voraussetzungen für Wohnungsgesuche und Wohnungsdirektanfragen

Der Wohnungsvergabe an ein wohnungssuchendes Mitglied muss ein an die Genossenschaft gerichtetes, schriftliches Wohnungsgesuch oder eine Wohnungsdirektanfrage vorausgegangen sein.

Wohnungssuchende Mitglieder müssen für die Abgabe eines schriftlichen Wohnungsgesuchs oder einer Wohnungsdirektanfrage folgende Voraussetzungen erfüllen:

- ein Mindestalter von 18 Jahren
- ein ungekündigtes Mitgliedschaftsverhältnis
- die gesuchte Wohnung muss den Maßstab einer als angemessen geltenden Wohnungsgröße erfüllen (vgl. Punkt 4.)

Wohnungsdirektanfragen erfordern als Voraussetzung darüber hinaus den Nachweis einer Mindestzugehörigkeitsdauer zur Genossenschaft. Im einzusehenden Vermietungsangebot der Genossenschaft wird für die zur Vermietung anstehenden Wohnungen konkret der Zulassungszeitpunkt ausgewiesen, bis zu dem der Wohnungssuchende Mitglied der Genossenschaft geworden sein muss, um eine Wohnungsdirektanfrage an die Genossenschaft zu richten (vgl. Punkt 5. Buchstabe c.).

4. Maßstab einer als angemessen geltenden Wohnungsgröße

Folgende Wohnungsgrößen gelten als angemessen nach Maßgabe dieser Grundsätze:

- Ein-Personen-Haushalte: bis maximal 3 Wohnräume
- Zwei-Personen-Haushalte: bis maximal 4 Wohnräume
- Drei-Personen-Haushalte: bis maximal 5 Wohnräume
- Vier-Personen-Haushalte: bis maximal 6 Wohnräume
- ab einer Haushaltsgröße von fünf Personen: keine Beschränkungen

Ein Wohnraum im Sinne dieser Grundsätze hat eine Mindestwohnfläche von 10 m².

5. Vergabeverfahren für zur Vermietung anstehender Wohnungen

a. Allgemein

- Zur Vermietung anstehende Wohnungen werden grundsätzlich wohnungssuchenden Mitgliedern in der Reihenfolge ihrer Zugehörigkeit zur Genossenschaft (Zeitpunkt des Mitgliedschaftserwerbs) angeboten bzw. diesen zugeteilt. Wohnungssuchende Mitglieder mit Dringlichkeitsstatus werden entsprechend dieser Grundsätze bevorzugt behandelt (vgl. Punkt 5 Buchstabe e. und Punkt 8.).

- Mit Abschluss des Dauernutzungsvertrages für ein angenommenes Wohnungsangebot endet das Wohnungsgesuch.

- Jedes wohnungssuchende Mitglied wird in einer Bewerberdatei erfasst.

- Bereits wohnlich versorgte Mitglieder, welche die Anmietung einer weiteren Genossenschaftswohnung wünschen, werden bei der Wohnungsvergabe nachrangig zu anderen wohnungssuchenden Mitgliedern behandelt.

- Die Vergabeentscheidung nebst deren Begründung wird protokolliert.

b. Wohnungsgesuche

- Wohnungsgesuche sind ausschließlich unter Nutzung des Formulars „Wohnungsgesuch“ in Schriftform zu übergeben.

- Eine Erfassung des Wohnungsgesuchs in der Bewerberdatei ist nur möglich, wenn alle Pflichtfelder ausgefüllt wurden.

- Ein Wohnungsgesuch hat eine Geltungsdauer von max. 2 Jahren.

- Innerhalb der Geltungsdauer des Wohnungsgesuchs kann dieses in Textform durch das wohnungssuchende Mitglied beendet werden.

- Sollte ein wohnungssuchendes Mitglied innerhalb der Geltungsdauer des Wohnungsgesuchs dieses ändern wollen, muss mittels dem Formular „Wohnungsgesuch“ ein neues schriftliches Wohnungsgesuch an die Genossenschaft gerichtet werden. Mit Erfassung des aktualisierten Wohnungsgesuchs in der Bewerberdatei wird das alte Wohnungsgesuch beendet und ein neues Wohnungsgesuch mit einer Geltungsdauer von max. 2 Jahren eröffnet.

c. Wohnungsdirektanfragen

- Mitglieder können auch schriftliche Wohnungsdirektanfragen an die Genossenschaft richten. Wohnungsdirektanfragen können in Abhängigkeit der Zugehörigkeit zur Genossenschaft (Zeitpunkt des Mitgliedschaftserwerbs) für die aktuell zur Neuvermietung anstehenden Wohnungen gestellt werden. Wohnungsdirektanfragen sind in Textform an die Genossenschaft zu richten.

- Das vollständige Vermietungsangebot der zur Vermietung anstehenden Wohnungen, auf welches wohnungssuchende Mitglieder Wohnungsdirektanfragen beziehen können, veröffentlicht die Genossenschaft vorzugsweise innerhalb eines passwortgeschützten Mitgliederbereiches auf ihrer Homepage, ansonsten in der Geschäftsstelle der Genossenschaft.

- Das einzusehende Vermietungsangebot enthält neben Angaben zur Lage und Ausstattung der zur Neuvermietung anstehenden Wohnungen auch das individuelle Mitgliedsaufnahmedatum, ab dem wohnungssuchende Mitglieder schriftliche Wohnungsdirektanfragen für eine vakante Wohnung an die Genossenschaft richten können.

- Richten wohnungssuchende Mitglieder eine zulässige Wohnungsdirektanfrage an die Genossenschaft, erhalten diese grundsätzlich ein auf die angefragte Wohnung bezogenes schriftliches Wohnungsangebot für den Bewerberlauf, der terminlich der Wohnungsdirektanfrage folgt. Sollte die angefragte Wohnung bereits im laufenden Bewerberlauf an ein wohnungssuchendes Mitglied vergeben werden, bleibt die Wohnungsdirektanfrage bei der Wohnungsvergabe unberücksichtigt (vgl. Buchstabe e.).

d. Wohnungsangebote

- Schriftliche Wohnungsangebote werden zuerst wohnungssuchenden Mitgliedern mit Dringlichkeitsstatus in der Reihenfolge der Zugehörigkeit des jeweiligen Mitglieds zur Genossenschaft unterbreitet.

- Liegen für eine zu vermietende Wohnung keine oder nicht ausreichend schriftliche Wohnungsgesuche mit Dringlichkeitsstatus vor, werden schriftliche Wohnungsangebote in der Reihenfolge der Zugehörigkeit zur Genossenschaft den weiteren wohnungssuchenden Mitgliedern zugestellt. Hierzu wird seitens der Genossenschaft eine angemessene Anzahl an Wohnungsbewerbern zu Bewerberläufen zusammengefasst. Findet sich unter den Bewerbern des ersten Bewerberlaufes kein Anmietungsinteresse, wird die vakante Wohnung den Bewerbern des nächsten Bewerberlaufes zur Anmietung angeboten usw.

- Sollte das Mitglied eine Emailadresse bei der Genossenschaft hinterlegt haben, erfolgt die Zustellung der schriftlichen Wohnungsangebote in der Regel per Email, ansonsten als Briefpost.

- Wird dem Mitglied ein schriftliches Wohnungsangebot aufgrund eines registrierten Wohnungsgesuchs oder einer schriftlichen Wohnungsdirektanfrage unterbreitet, hat dieses grundsätzlich eine Geltungsdauer von 14 Kalendertagen, um der Genossenschaft ein Anmietungsinteresse in Textform anzuzeigen.

- Wohnungssuchende Mitglieder, welche ihr Anmietungsinteresse nach Punkt 3. Buchstabe d.) dieses Regelwerks für eine zur Vermietung anstehenden Wohnung angezeigt haben, jedoch bei der Vergabe keine Berücksichtigung finden konnten, erhalten hierüber eine schriftliche Information. Ein Anspruch auf Darlegung der Entscheidungsgründe besteht nicht.

e. Dringlichkeitsstatus

- Wohnungssuchenden Mitgliedern, welche ein schriftliches Wohnungsgesuch oder eine Wohnungsdirektanfrage an die Genossenschaft gerichtet haben und die mindestens 5 Jahre Mitglied der Genossenschaft sind, wird bei Vorlage bestimmter Voraussetzungen ein Dringlichkeitsstatus zur Wohnungsvergabe eingeräumt.
  Voraussetzung für die Berücksichtigung eines Dringlichkeitsstatus ist das Vorliegen von mindestens einem der nachfolgend genannten Aspekte:

  - Die Dauer der Mitgliedschaft des wohnungssuchenden Mitglieds beträgt mindestens 20 Jahre.
  - Das wohnungssuchende Mitglied bewohnt eine Wohnung der Genossenschaft, deren Personenbelegung im Verhältnis zu der Anzahl der Wohnräume nach Punkt 4. als unangemessen groß gilt und sucht nunmehr eine Wohnung, die mindestens um einen Wohnraum kleiner ist, als dies die Festlegungen nach Punkt 4. vorsehen.
  - Das wohnungssuchende Mitglied und/oder ein im Haushalt lebendes Familienmitglied sind/ist aufgrund Behinderung oder altersbedingt stark bewegungseingeschränkt und suchen/sucht in Folge eine bedarfsgerechte Wohnung. Als bedarfsgerechte Wohnungen gelten behindertengerechte als auch barrierereduzierte Wohnungen sowie Wohnungen in Erdgeschosslage. Die Bewegungseinschränkungen sind zum Zeitpunkt der Abgabe des schriftlichen Wohnungsgesuchs der Genossenschaft geeignet nachzuweisen.
  - Das wohnungssuchende Mitglied bewohnt eine Wohnung der Genossenschaft, die nach § 22 Absatz 1 SGB II als nicht angemessener Wohnraum qualifiziert wurde und in dessen Folge ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet wurde. Ein entsprechender Nachweis ist seitens des wohnungssuchenden Mitglieds vorzulegen.
  - Das wohnungssuchende Mitglied bewohnt eine Wohnung, deren Größe im Hinblick auf diese Grundsätze als überbelegt gilt und sucht nunmehr eine angemessene Wohnung.

  Als überbelegt gilt eine Wohnung, wenn diese:
  - über einen Wohnraum verfügt und mit mindestens zwei Personen belegt ist,
  - über zwei Wohnräume verfügt und mit mindestens drei Personen belegt ist,
  - über drei Wohnräume verfügt und mit mindestens fünf Personen belegt ist,
  - über vier Wohnräume verfügt und mit mindestens sieben Personen belegt ist,
  - die Wohnfläche der derzeitigen Wohnung kleiner als 20 m² ist.

Wohnungssuchende Mitglieder, die bislang nicht im genossenschaftlichen Wohnungsbestand wohnhaft sind, müssen die Überbelegung zum Zeitpunkt der Abgabe des schriftlichen Wohnungsgesuchs der Genossenschaft geeignet nachweisen (z.B. Vermieterbestätigung).

- Wohnungssuchenden Mitgliedern, welche ein schriftliches Wohnungsgesuch oder eine Wohnungsdirektanfrage an die Genossenschaft gerichtet haben, wird weitergehend bei Vorlage bestimmter Voraussetzungen ein Dringlichkeitsstatus zur Wohnungsvergabe eingeräumt, ohne dass hierfür eine Mindestmitgliedschaftsdauer nachgewiesen werden muss.

Voraussetzung für die Berücksichtigung eines Dringlichkeitsstatus unter diesen Voraussetzungen ist das Vorliegen von mindestens einem der nachfolgend genannten Aspekte:

- Das wohnungssuchende Mitglied ist als Erbe in den Dauernutzungsvertrag eines verstorbenen Mitgliedes eingetreten, mit welchem es einen gemeinsamen Haushalt geführt hat.

- Das wohnungssuchende Mitglied hat eine Eigenbedarfskündigung für die aktuell bewohnte Wohnung (Hauptwohnsitz) erhalten.

f. Wohnungsvergabe

- Die Reihenfolge der Zuteilung einer zur Neuvermietung anstehenden Wohnung richtet sich für den Bewerberlauf mit und ohne Dringlichkeitsstatus grundsätzlich nach der Dauer der Zugehörigkeit der wohnungssuchenden Mitglieder zur Genossenschaft (Zeitpunkt des Mitgliedschaftserwerbs).

    - Sollten mehrere wohnungssuchende Mitglieder ihr Anmietungsinteresse für eine zur Vermietung anstehenden Wohnung schriftlich angezeigt haben, wird grundsätzlich dem Mitglied mit Dringlichkeitsstatus der Vorzug bei der Wohnungsvergabe eingeräumt.

    - Sollten mehrere wohnungssuchende Mitglieder mit Dringlichkeitsstatus ihr Anmietungsinteresse für eine zur Vermietung anstehenden Wohnung schriftlich angezeigt haben, wird grundsätzlich dem Mitglied der Vorzug bei der Wohnungsvergabe eingeräumt, welches die meisten Dringlichkeitsaspekte auf sich vereint. Weisen mehrere wohnungssuchende Mitglieder mit Dringlichkeitsstatus die gleiche Anzahl an Dringlichkeitsaspekten nach, wird grundsätzlich dem Mitglied mit der längeren Zugehörigkeit zur Genossenschaft der Vorzug bei der Wohnungsvergabe eingeräumt.

    - Sollten mehrere wohnungssuchende Mitglieder ihr Anmietungsinteresse für eine zur Vermietung anstehenden Wohnung schriftlich angezeigt haben, wird grundsätzlich dem Mitglied mit der längeren Zugehörigkeit zur Genossenschaft der Vorzug bei der Wohnungsvergabe eingeräumt, sollten keine Wohnungsgesuche von Mitgliedern mit Dringlichkeitsstatus vorliegen.

- Eine Wohnungsvergabe setzt eine positive Bonitätsprüfung durch die Genossenschaft voraus. Liegt die Miethöhe brutto unterhalb von 40% des Haushaltseinkommens des Bewerbers, werden neben den Einkommensnachweisen und einer Mietschuldenfreiheitsbescheinigung in der Regel keine weiteren Bonitätsnachweise oder Mietsicherheiten als Anmietungsbedingung erhoben.

- Eine Wohnungsvergabe setzt eine Erklärung des Wohnungssuchenden voraus, dass dieser nach Einzug beabsichtigt, unter dieser Adresse durch polizeiliche Anmeldung seinen Hauptwohnsitz zu unterhalten.

- Eine Wohnungsvergabe setzt in der Regel eine vorherige Wohnungsbesichtigung des Wohnungsbewerbers oder einer von ihn beauftragten Person voraus.

6. Festlegung der Neuvermietungsentgelte

a. Die Anmietkonditionen zur Nutzung einer Genossenschaftswohnung werden durch den Vorstand unter Beachtung satzungsgemäßer und gesetzlicher Vorgaben festgelegt.

b. Waren oder sind wohnungssuchende Mitglieder bereits Vertragsinhaber einer genossenschaftlichen Wohnung wirkt sich deren Wohntreue mindernd auf die Anmietkonditionen aus.

   - Besteht das bisherige Dauernutzungsverhältnis des wohnungssuchenden Mitgliedes länger als 10 Jahre, mindert sich das üblicherweise zu zahlende Neuvermietungsentgelt nettokalt um 0,30 € / m² -Wohnfläche mtl.
   - Besteht das bisherige Dauernutzungsverhältnis des wohnungssuchenden Mitgliedes länger als 15 Jahre, mindert sich das üblicherweise zu zahlende Neuvermietungsentgelt nettokalt um 0,45 € / m² -Wohnfläche mtl.
   - Kann das wohnungssuchende Mitglied Vertragslaufzeiten als Vertragsinhaber eines Dauernutzungsvertrages mit der Genossenschaft von insgesamt mehr als 10 Jahren nachweisen, mindert sich das üblicherweise zu zahlende Neuvermietungsentgelt nettokalt um 0,15 € / m² -Wohnfläche mtl.

7. Gewährung einer Umzugsbeihilfe

Kann das wohnungssuchende Mitglied bei Bezug einer Genossenschaftswohnung eine Genossenschaftszugehörigkeit von > 10 Jahren nachweisen, kann dieser eine Umzugsbeihilfe beanspruchen. Die Umzugsbeihilfe beträgt 30% der per Rechnungskopie nachgewiesenen Umzugskosten brutto, höchstens 500,00 €. Der Umzug muss in einem Zeitraum von bis zu 6 Monaten nach Beginn des Dauernutzungsvertrages vollzogen worden sein.

8. Gewährung einer Renovierungskostenbeihilfe

Kann das wohnungssuchende Mitglied bei Bezug einer Genossenschaftswohnung eine Genossenschaftszugehörigkeit von > 10 Jahren nachweisen, kann dieser eine Renovierungskostenbeihilfe beanspruchen. Die Renovierungskostenbeihilfe beträgt 30% der per Rechnungskopie nachgewiesenen Renovierungskosten brutto eines Malerfachunternehmens, höchstens 1.000,00 €. Die Renovierungsleistung muss in einem Zeitraum von bis zu 6 Monaten nach Beginn des Dauernutzungsvertrages erbracht worden sein.
Gehört zu den Anmietungsbedingungen die Übernahme von Renovierungsverpflichtungen der Genossenschaft durch das wohnungssuchende Mitglied bei Zahlung eines pauschalen Ausgleichsbetrages, kann die Renovierungskostenbeihilfe zusätzlich beansprucht werden.

9. Ausnahmen

› Der Vorstand kann in begründeten Einzelfällen von den Grundsätzen zur Vergabe von Genossenschaftswohnungen abweichen, wenn dies nach pflichtgemäßem Ermessen als geboten erscheint. Die Dringlichkeit der übrigen wohnungssuchenden Mitglieder ist ausreichend zu berücksichtigen.

› Für Vermietungsfälle, bei deren Belegung auf die vorrangige Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen bzw. auf die Wahrung von Fördergrundsätzen zu achten ist, gelten die Vergabegrundsätze nachrangig.

› Setzen bei Tod eines Wohnungsnutzers Berechtigte nach den gesetzlichen Bestimmungen das bestehende Dauernutzungsverhältnis fort oder wird für dieses mit Berechtigten ein neuer Dauernutzungsvertrag geschlossen, finden die vorstehenden Regelungen keine Anwendung.

› Der Wohnungsvergabe an einen Wohnungsbewerber geht eine Bonitätsprüfung voraus. Führt diese zu einer nicht ausreichenden Bonitätsbeurteilung, ist ein Abweichen von den Vergabegrundsätzen möglich.

› Für die Vermietung von Gewerbe-, Veranstaltungs- und Gemeinschaftsräumen, Dienst- und Gästewohnungen, Stellplätzen sowie sonstige Mieteinheiten gelten die vorstehenden Regelungen nicht.

10. Inkrafttreten

Die Grundsätze für die Vergabe von Genossenschaftswohnungen sind am 23. September 2021 in einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand beraten und beschlossen worden.

Diese Grundsätze treten mit sofortiger Wirkung in Kraft.

Vielen Dank.

Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG
Lutherstraße 11
12167 Berlin

info@bwv-berlin.de
www.bwv-berlin.de